

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: N. 122/2024 – GENERAL OFFICE S.R.L.

SENTENZA: N. 229/2024

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: DOTT.SSA DEBORA ZANI

COMITATO DEI CREDITORI: NON COSTITUITO

FOGLIO NOTIZIE: NON PAGATO

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE MESSA IN VENDITA L'IMMOBILE**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, la sottoscritta dott.ssa Debora Zani, nominato Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe,

**premesse**

- che con Sentenza del 26/06/2024 è stata dichiarata la Liquidazione Giudiziale in epigrafe;
- che in data 31/07/2024 è stato redatto e depositato l'inventario;
- che la società risulta essere intestataria di un'unica unità immobiliare situata a Gottolengo (BS) in via Roma 1 angolo via Cerreto, censita al Catasto dei Fabbricati con il mappale 141 della Sez. NCT, Fg. 18, sub.1, cat. C/1, classe 3, 110 mq., Rc 1.113,48 €.
- che il perito nominato dalla procedura geom. Stefano Monteverdi ha valutato il bene, come da perizia depositata il 25/09/2024, in complessivi € 50.000,00;
- che l'immobile risulta essere gravato da ipoteca volontaria iscritta in data 06/12/2016 ai nn.48509/8698 a favore di Cassa Padana - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa, con sede in Leno (BS), e contro la società General Office Srl codice fiscale 02276580988, ipoteca sino a concorrenza di € 135.000,00, con debito in linea capitale di € 90.000,00, della durata di 10 anni;

-



- che il Curatore aveva sinteticamente riportato nel Programma di liquidazione, redatto ex art. 213 CCII, che avrebbe proceduto alla messa in vendita dell'immobile tramite asta telematica, sulla base del valore di perizia, previa pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet [www.bresciaonline.it](http://www.bresciaonline.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché in forma ridotta, sui quotidiani locali Giornale di Brescia e Bresciaoggi, avvalendosi dell'A.N.P.E. di Brescia che si occuperà di tali incombenze e tramite un notaio incaricato che curerà il trasferimento dell'immobile;

- che il Curatore ritiene opportuno procedere con un primo esperimento di alienazione dell'immobile sopra descritto e avrebbe stabilito le seguenti modalità:

1) la vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott.ssa Caterina Pittiani (o altro Notaio scelto dal Curatore in caso di impedimento del medesimo), mediante procedura competitiva nella forma della vendita telematica asincrona pura di cui all'art. 2, c. I, lett. h del D.M. 26.02.2025, n.32, pertanto gli offerenti potranno presentare solo telematicamente le offerte irrevocabili d'acquisto;

2) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella



valutazione dei beni.;

3) la vendita aprirà al prezzo base di € 50.000,00, pari al valore di perizia, ai sensi dell'art. 216 comma 7 CCII le offerte di acquisto saranno efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto rispetto al prezzo base;

4) la vendita secondo la normativa attuale è soggetta ad Iva, in ogni caso, si applicheranno le disposizioni normative in vigore al momento della vendita;

5) tutte le spese di vendita, comprese a titolo indicativo e non esclusivo: marche da bollo, copie conformi, imposta di registro, trascrizione, volture catastali, oneri notarili e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno a carico dell'acquirente e dovranno da quest'ultimo essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita;

6) la vendita sarà preceduta almeno trenta giorni prima:

- dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'ordinanza di vendita e del bando;

- dall'inserzione per un giorno sul Giornale di Brescia e Bresciaoggi di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet dei siti di seguito indicati;

- dalla pubblicazione telematica sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.bresciaonline.it](http://www.bresciaonline.it) dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;

incombenze ad opera dell'A.N.P.E.;

- dalle notifiche di legge via PEC ai creditori ipotecari;

incombenza ad opera del Curatore;

7) gli offerenti dovranno presentare l'offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "*offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia entro l'orario e il giorno indicato nel bando; all'offerta dovrà essere allegata



copia della contabile di avvenuto pagamento sul conto corrente intestato alla procedura, di un importo a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto indicando nella causale: il numero di procedura, il numero di Lotto di interesse e la data d'asta;

8) il bonifico della cauzione di cui al punto 7) dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica;

9) l'offerta telematica dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015). Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa. Gli interessati all'acquisto potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto a mezzo di avvocato, munito di procura speciale notarile, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

10) l'offerta telematica dovrà contenere in allegato, oltre alla copia della contabile di avvenuto pagamento della cauzione, i seguenti documenti:

- fotocopia della carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (si precisa che qualora venisse allegata un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione, sarà necessario far pervenire predetti documenti entro 8 giorni dalla data di aggiudicazione all'indirizzo mail [info@anpebrescia.it](mailto:info@anpebrescia.it) con oggetto numero procedura - nome aggiudicatario - data asta):
  - ✓ Per i *cittadini stranieri* è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia; non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) nonché la



fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità.

- ✓ Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
- ✓ Se il soggetto offerente è un interdetto, *un inabilitato o un amministrato di sostegno* copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

11) l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, gli ammessi alla gara riceveranno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. L'offerente sarà responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto, attraverso tali codici, verrà identificato all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica;

12) l'esame delle offerte avrà luogo a cura del Notaio incaricato Dott.ssa Caterina Pittiani (o altro Notaio scelto dal Curatore in caso di impedimento del medesimo), il giorno stabilito dall'ANPE e presso la sua sede in Brescia – Via San Zeno 99/A,



all'orario che verrà definito e pubblicizzato dall'A.N.P.E.;

13) in caso di unica offerta ammissibile valida, anche in caso di mancata connessione dell'offerente all'asta, l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente, in presenza di pluralità di offerte verrà indetta una gara telematica fra gli offerenti con la modalità asincrona (avente una durata prestabilita) partendo dalla migliore offerta regolarmente pervenuta;

14) le offerte costituiscono impegno inderogabile ed irrevocabile di acquisto nei termini e nelle condizioni indicate nel bando di gara; in caso di inadempimento la procedura tratterà la cauzione versata a titolo di penale;

15) le offerte dovranno essere di volta in volta aumentate in misura non inferiore a € 1.000,00;

16) in sede di gara i partecipanti ammessi potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara (durata di sette giorni con termine alle ore 12:00 del giorno di scadenza) tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica, il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti da parte del professionista delegato avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.



18) Il giorno successivo alla scadenza della gara telematica, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

19) il prezzo dell'aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico bancario irrevocabile sul c/c intestato alla procedura "Liquidazione Giudiziale n.122/24 Tribunale di Brescia General Office SRL", IBAN IT66G0538711270000004343559, con valuta fissa per il beneficiario entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, o, per coloro che dichiareranno di contrarre apposito mutuo ipotecario o contratto di leasing per l'acquisto, contestualmente al rogito notarile da effettuarsi comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;

20) l'esito dell'aggiudicazione non sarà definitivo il Giudice Delegato potrà sospendere la vendita ex art. 217 1° comma CCII;

21) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott.ssa Caterina Pittiani, previa autorizzazione del G.D.;

22) un estratto della presente istanza e/o il bando di gara verrà notificato a ciascun creditore ammesso al passivo con diritto di prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari;

tutto ciò premesso

**chiede**



a) che la S.V. Ill.ma, ai sensi dell'art. 216 CCII, voglia autorizzare la messa in vendita per il 1° esperimento dell'immobile indicato, secondo le modalità esposte in istanza, in quanto conformi al programma di liquidazione predisposto art. 213 CCII;



Con osservanza

Brescia, 06/12/2024

Il Curatore

dott.ssa Debora Zani

